



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

מועצה אזורית מגידו

תכנית מתאר מס' ג / 8903

שינוי לתכניות מס' ג / 1249, ג / 2211, ג / 5171, ג / 8533

"קיבוץ גבעת עוז"

270 יח"ד

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

פברואר 1995	
אפריל 1995	עדכון
מאי 1995	
יולי 1995	
נובמבר 1996	
ספטמבר 1997	
מאי 1998	
יוני 1998	
דצמבר 1998	
יוני 1999	
ספטמבר 2000	
אפריל 2002	
יולי 2002	
נובמבר 2002	
מרץ 2003	להפקדה
ספטמבר 2003	מתן תוקף

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאליים
מועצה אזורית מגידו

תכנית מתאר מס' ג / 8903
שינוי לתכניות מס' ג / 1249, ג / 2211, ג / 5171, ג / 8533

"קיבוץ גבעת עוז"

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מתאר מס' ג / 8903 : "קיבוץ גבעת עוז".

2. המקום:

קיבוץ גבעת עוז. נ.צ.מרכזי - מזרח: 169000 צפון: 218000.

גוש	חלקות	חלקי חלקות	גוש	חלקות	חלקי חלקות
20270		1, 3-5, 7-9	20396	2	4,3,1
20284	אינם		20398		35
20718	מופצים		20715		קטע מחלקה בדרך לזלפה
20813	לקהל		20719		5, 13-15, 17, 19, 26
20394	7	5	20720	16	5, 6, 8, 15
20395	7	2, 4, 5, 6, 8, 9	20729		8, 16, 18, 20

3. שטח התכנית:

1,170.60 דונם (במדידה ממוחשבת).

4. בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מ.מ.י., קרית הממשלה, ת.ד.580, נצרת עלית, טל. 04-6558211 - פקס: 04-6560521.

יזם ומגיש התכנית: קבוץ גבעת עוז, ד.ג. חבל מגידו 19225. טל: 04-6524711, פקס: 04-6525333.

עורך התכנית: א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.ג. מנשה 37862. טלפקס: 04-6350019.

5. יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31: התכנית תואמת לתמ"א. ייעוד הקרקע בתשריט ייעודי קרקע: שטח ישוב כפרי ושטח נוף כפרי פתוח. אין הנחיות מיוחדות בתשריט הנחיות סביבתיות.

תמ"א 3: התכנית תואמת לתמ"א - כוללת העתקת תוואי דרך ארצית מס' 66 בתחום המותר בתמ"א.

תמ"א 22: התכנית מהווה הקלה לתמ"א וכוללת גריעת כ- 20.6 דונם מי"ק 19 (יער נטע אדם קיים), גריעת 16.6 דונם מ-ח 25 (יער טבעי לטיפוח) - בהסכמת קק"ל ובסמכות וועדה מחוזית - במסגרת העתקת תוואי דרך ארצית.

כן גריעת כ- 7.7 ד' מי"ק 16 (יער נטע אדם קיים) כחלק מעידכון בהתאם לגבול תכניות מתאר תאושרות קודמות לתמ"א (ג/2211 ו-ג/5171), בסמכות וועדה מחוזית.

תמ"א 23: התכנית כוללת התווייה של רצועת מס"ב, המצויינת בתמ"א על שטח הישוב הבנוי, והצמדתה לתוואי דרך ארצית. קטע זה של המסילה מיועד לגריעה בעתיד, והתכנית כוללת הוראות מעבר עד לגריעת התוואי.

ת.מ.מ. 2: התכנית תואמת לתמ"מ 2. ייעוד הקרקע: שטח ישוב כפרי; שטח נוף כפרי פתוח.

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/2211 מאושרת.

תכנית מפורטת: התכנית מהווה שינוי והרחבה לתכנית מופקדת ג/1249 ולתכניות מאושרות ג/5171, ג/8533.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח - תכנית זו עדיפה.
6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.
 2. תשריט (שני גליונות), בקנ"מ 1:5,000 (גליון מס' 1) ובקנ"מ 1:2,500 (גליון מס' 2) - מסמך מחייב.
 3. נספח תנועתי לדרך מס' 66, הכולל חמישה גליונות בקנ"מ 1:2,500 ו-1:100 - מסמך מחייב. רשימת גליונות:
 גליון מס' 1: 121-1589: תנוחה- גליון 1; גליון מס' 2: 122-1589: תנוחה- גליון 2; גליון מס' 3: 123-1589: תנוחה- גליון 3; גליון מס' 4: 131-1589: חתכים טיפוסיים לרוחב; גליון מס' 5: 143 - B - 1589: חתך לאורך.
 4. נספח נופי לשטחי חציבה בדרך מס' 66 - מסמך מנחה.
- 7. תאריך הכנת התכנית :**

מס' עידכון	הכנה	1	2	3	4	5	6	7
תאריך:	פבר' 95	אפר' 95	מאי 95	יולי 95	נוב' 96	ספט' 97	מאי 98	יוני 98
מס' עידכון	8	9	10	11	12	13	14	15
תאריך:	דצמ' 98	יוני 99	ספט' 00	אפריל 02	יולי 02	נוב' 02	מרץ 03	15 תקף

8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו.
 תכנית בינוי ותשריט פיתוח : כהגדרתם בתכנית זו בפרק 4 סעיף 16.03 וסעיף 16.03.03.
9. באור סימני התשריט :

מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך למעט דרך מס' 66 - מציר הדרך	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').
דרך לביטול	קווקו אלכסוני מרווח באדום
ציר מס' ב לפי תמ"א 23	קו שחור עבה מקוטע ומנוקד לסרוגין.
רצועת רכבת לפי תמ"א 23	קווקו אלכסוני עבה בצבע שחור
מבנים קיימים להריסה	בצבע צהוב
קו חשמל מתח גבוה	קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום
גבול ומספר חלקה רשומה	קו ומספר מוקף עיגול בצבע ירוק.
גבול גוש	קו שחור עם משולשים משני צידיו לסירוגין.
גבול תכנית מאושרת/מופקדת	קו כחול כהה מקוטע.
גבול התכנית	קו כחול עבה.
הקו הירוק	קו ירוק מקוטע.
גבול בין מחוזות	קו כחול בהיר

10. טבלת שטחים :

האיזור	סימון בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	ב- %	בדונם	ב- %
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים	536.80	45.86	436.94	37.33
אזור מגורים	בצבע כתום	99.67	8.52	159.11	13.59
אזור מבני ילדים ונוער	בצבע כתום בהיר	47.69	4.07		
אזור מגורים מיוחד	כתום מותחם בקו כתום כהה			35.52	3.03
אזור מלאכה	סגול מותחם בקו סגול כהה			11.06	0.94
אזור תעשייה	בצבע סגול	34.85	2.98	21.21	1.81
בינוי ציבור	חום מותחם בקו חום כהה	15.81	1.35	32.65	2.79
שטח למוסדות בריאות	כתום בהיר מותחם בקו חום כהה	3.80	0.32		
שטח למבני משק	חום מותחם בקו ירוק	63.73	5.44	77.57	6.63

מזב מוצע		מזב קיים		סימון בתשריט	האיזור
ב- %	בדונם	ב- %	בדונם		
3.52	41.23	5.09	59.56	ירוק מותחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
		3.18	37.21	קיווקו מצולב ירוק על רקע ירוק	שמורת יער
0.71	8.33	0.71	8.33	קיווקו מצולב ירוק על רקע צהוב	בית עלמין
0.97	11.34	1.56	18.20	ירוק מותחם בקו חום כהה	שטח ספורט
0.25	2.88	0.24	2.86	בצבע אפור	שירותים
3.04	35.58	0.25	2.95	אפור מותחם בקו חום כהה	מתקנים הנדסיים
0.60	6.97	0.63	7.38	רצועה צרה בצבע תכלת	תעלת מים / נחל
5.63	65.90	19.75	231.22	בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
0.05	0.54	0.05	0.54	קיווקו מצולב שחור על רקע חום	חנייה ציבורית קיימת
19.11	223.77			בצבע אדום	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
100.0	1170.60	100.0	1170.60	סה"כ שטח	

פרק 2 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

11. מטרות התכנית :

הגדרת מגמות פיתוח קבוץ גבעת עוז בעתיד, תוך עידכון תכניות מפורטות ג/ 1249, ג/ 2211 ו- ג/ 5171 והשלמה לתכנית מפורטת ג/ 8533, בהתאם להתפתחות קיבוץ גבעת עוז בפועל, כולל הגדרה מחדש למערכת הדרכים הפנימיות ותחמת אזורי פיתוח שונים למגורים ולתעסוקה בתחומי הישוב. סה"כ בתחום הקבוץ: 270 יח"ד.

איתור שטחים חדשים למגורים לאפשר הרחבת הישוב בעתיד.
העתקת תוואי קטע דרך מס' 66 מצומת מגידו ועד הכניסה לרומנה, בכדי לאפשר לקיבוץ חידוש אזורי מגורים ישנים והרחבות בעתיד וסלילת כביש מס' 66 ברמה של דרך ראשית.

עידכון תוואי מס"ב לפי הצעה לתיקון תמ"א 23 - בקטע המסומן על גבי הקיבוץ.

12. עיקרי הוראות התכנית :

עידכון תחום וקביעת אזורי מגורים, אזור לבנייני ציבור ולספורט, אזורים לתעסוקות - מלאכה, תעשייה מבני משק, חקלאות, שטח פרטי פתוח, בית עלמין ו שירותים. העתקת מתקנים הנדסיים קיימים לאתר מתוכנן מוצע.
צמצום תוואי מס"ב והקלות ברצועת המסילה לפי הצעה לגריעה מתמ"א 23 - בקטע המסומן בתחום הקיבוץ הקיים.
התוויית דרך מס' 66 ממזרח לקבוץ, עידכון (ביטול והרחבה) והתוויית מערכת דרכים פנימית.
קביעת זכויות ומגבלות בנייה.

קביעת הוראות לביצוע התכנית.

קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

13. נתונים כמותיים עיקריים :

ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
אזור מגורים	63,644 (240 יח"ד)	שטח פרטי פתוח	200
אזור מגורים מיוחד	11,366 (30 יח"ד)	בית עלמין	
אזור מלאכה	3,871	שטח ספורט	6,804
אזור תעשייה	12,726	שירותים	1,152
בנייני ציבור	22,855	מתקנים הנדסיים	24,906
מבני משק	54,300		

14. רשימת התכליות והשימושים :

כללי: לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. הבנייה בכל שטח התכנית תותר בהתאם לתכניות בינוי ובאישור הוועדה המקומית.

14.01 שטח חקלאי

שטח לעיבוד חקלאי. לא תותר כל בנייה למעט מבני עזר לצורך פעילות חקלאית בלבד, בהתאם לתכנית מפורטת ג/6540 - מבני משק חקלאיים.

14.02 איזור מגורים

מיועד למבני מגורים ובתי ילדים בגובה מירבי של שתי קומות. פיתוח כל מיתחם מותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. כל מיתחם יכלול קטע רצוף לבנייה בשטח מיזערי של 2 דונם.

באיזור זה יותר שימוש גם למשרדים ולסדנאות. כל זאת בתנאי שהשימוש יתבצע בחלק קטן יחסית של האיזור, וכל עוד היקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד למבני המגורים השכנים, או הפרעות לתנועת הולכי רגל.

מיתחמי המגורים כוללים דרכי גישה פרטיות, שבילים, שטחי משחק וגינון, מיקלוט וצרכי בטחון, מיתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים, אשר יפורטו במסגרת תכניות הבינוי לכל מיתחם.

14.03 איזור מגורים מיוחד

מיועד למבני מגורים לחברים מבוגרים, לבית אבות, למגורי עובדי חוץ, לאולפן לעולים (חברי הקיבוץ ותושבי חוץ), למוסדות נוער וילדים כולל כיתות ומועדונים, ולכל השרותים הנלווים למגורים אלו. פיתוח כל מיתחם מותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה. כל מיתחם יכלול קטע רצוף לבנייה בשטח מיזערי של 3 דונם.

המיתחמים לאזור מגורים מיוחד כוללים דרכי גישה פרטיות, שבילים, שטחי משחק וגינון, מיקלוט וצרכי ביטחון, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים, אשר יפורטו במסגרת תכניות הבינוי לכל מיתחם.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות ובלבד שלא תהווה מטרד זו לזו.

14.04 איזור מלאכה

מיועד למכונות חקלאיות, לבתי מלאכה ותעסוקה נקייה ולענפי עזר.

מתן היתרי בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.

14.05 איזור תעשייה

איזור המיועד להקמת מפעלי תעשייה הכוללים מבני תעשייה, מבני עזר ומתקנים הנדסיים, מבני מלאכה ואחסנה, מבני משרדים ומכירת תוצרת תעשייתית מקומית, ומבנים שתכליתם משרתת את הפעילות התעשייתית.

מתן היתרי בנייה באיזור מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

בקשות להיתרי בנייה יוגשו על רקע תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול, בין השאר, גם דרכי גישה פנימיות ומשטחי פריקה וחנייה.

14.06 בנייני ציבור

מיועד למבנים משולבים רב-תכליתיים המכילים :

א. מוסדות ציבוריים: כיתות, גני ילדים ומוסדות חינוך, חדר אוכל ושרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מרפאות, מוסדות בריאות, מועדוני נוער ומועדוני מבוגרים, ספריות, חדרי חוגים, משרדים מקומיים וכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה, לרבות מקלטים צבוריים.

ב. סדנאות תחביב, אולמות כינוסים ושרותים נלווים.

- ג. מתקני ספורט ונופש לשימוש התושבים והאורחים כולל מתקנים הנדסיים נילווים.
ד. דרכי גישה, שבילים, כיכרות ושטחי כינוס פתוחים וחנייה לצרכי מוסדות אלו.
בנייה באיזור זה תאושר רק לאחר אישור תכנית בינוי לביצוע, הכוללת עיצוב אדריכלי ונופי, ע"י הוועדה המקומית.

14.07 שטח למבני משק

איזור המיועד להקמת מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות לייצור החקלאי, לשירותים חקלאיים, לכל מבני משק החי של הקיבוץ כולל מכלאות פתוחות וסגורות, מרכז מזון לבעלי חיים ומתקנים נילווים, לדרכי גישה פנימיות ולשטחי חנייה ופריקה.

14.08 שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.)

ישמש למשטחי גינון, שטחים מרוצפים וכיכרות, מעברים מקורים ופרגולות, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, מתקני ספורט ומשחק, מתקני ומבני משק ילדים, מקלטים ציבוריים, טרנספורמטורים, מערכות תשתית על ותת - קרקעיות ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, תעלות ניקוז, מגדל מים, כלים לאצירת אשפה, דרך בטחון היקפית, תחנות לחלוקת דואר.

לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

14.09 בית עלמין

פיתוח השטח לבית עלמין יהיה בהתאם לתכנית ג/8533, ובכפוף לתמ"א 19.

14.10 שטח ספורט

ישמש למתקני ספורט ומשחק כולל בריכת שחייה, אולם ומגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדר כושר, מלתחות ומתקנים טכניים, וכן למתקנים הנדסיים נילווים, מיקלוט, מגדל מים, שטחי גינון ושבילים, דרכי גישה פנימיות וחניות.

14.11 איזור שירותים

איזור המיועד למבנים ולמשטחים לשירות מבני הציבור, איזורי המגורים ואיזורי המגורים המיוחדים, בפעילויות שרותים אופייניות לקיבוץ כולל מכבסה ומתפרה.

14.12 מתקנים הנדסיים

איזור המיועד למבנים ולמתקנים הנדסיים לתשתיות על ותת קרקעיות כגון: מתקני ביוב ומים, מתקני חשמל ותקשורת. הבנייה תאושר בתנאי אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

14.13 רצועה לתעלת מים /או נחל

תואי נחל או תעלת מים בנוייה המיועדת לניקוז תחום התכנית והאיזור החקלאי הגובל, בכפוף לסעיף 17.02 להוראות התכנית, ובאישור רשות הניקוז.

14.14 דרכים וחניות

תשמשה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

שטחי החנייה ישמשו לחניית רכב ולנטיעות וירוצפו כדוגמת הכיכר או שביל הולכי הרגל הסמוך אליהם. מיקומם וגודלם הסופי של שטחים אלה ייקבע בהתאם לצרכים של המבנים הסמוכים אליהם. מקומות חנייה נוספים לפי הצורך יאוותרו בתחומי המיתחמים עצמם וכן כחנייה בתחום הדרך שאינה דרך ראשית או מאספת. החנייה בתחומי הדרכים הפנימיות ולאורכן תוסדר במפוצי חנייה שיפורטו בתכנית הבינוי.

15. טבלת זכויות והגבלות בנייה :

גובה בנייה מירבי	אחוזי בנייה מירביים / שטח בנייה מירבי						קווי בניין (מ')			שטח מגרש מיזערי (מ"ר) / מס' יח"ד למגרש	שם האיזור (שימושים) / מס' יח"ד לדונם
	בקומות אחד	תכנית קרקע מרבית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מפלס מעל כניסה (2)	סה"כ לבנייה	אחורי	צדדי	קדמי (1)		
9 מ'	2 ק' מעל מפלס; 1 ק' מתחת	36%	8%	40%	48%	48%	0/3	0/3	5 או לפי תשריט 0/	330 / 1 יח"ד	מגורים / עד 3 יח"ד/ד'
9 מ'	2 ק' מעל מפלס; 1 ק' מתחת	30%	8%	32%	40%	40%	0/3	0/3	5 או לפי תשריט 0/	330 / 2 יח"ד	מגורים מיוחד / עד 4 יח"ד/ד'
14 מ'	2 קומות	40%	15%	35%	50%	50%	3	3	5 או לפי התשריט	1,000	מלאכה
14 מ'	2 קומות	55%	15%	60%	75%	75%	3	3	5 או לפי התשריט	1,000	תעשייה
12 מ'	2 ק' מעל מפלס; 1 ק' מתחת	50%	20%	70%	90%	90%	3	3	5 או לפי התשריט	500	בנייני ציבור
10 מ'	2 קומות	55%	5%	70%	75%	75%	3	3	5 או לפי התשריט	1,000	בנייני משק
4 מ'	1 קומה	200 מ"ר	--	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר סה"כ לאיזור	3	3	5 או לפי התשריט	לפי התשריט	שטח פרטי פתוח
בהתאם לתכנית מפורטת ג/8533											
10 מ'	2 קומות	45%	10%	60%	70%	70%	3	3	5 או לפי התשריט	500	שטח ספורט
9 מ'	2 קומות	35%	10%	40%	50%	50%	3	3	5 או לפי התשריט	330	שרותים
8 מ'	2 קומות	50%	--	70%	70%	70%	3	3	5 או לפי התשריט	400	מתקנים הנדסיים

15.01 הערות לטבלת זכויות והגבלות בנייה (סעיף 15) :

- (1) מבנים הקיימים בתחום קו בניין של דרך קיימת מס' 66 יאושרו במקומם הנוכחי. תוספות למבנים אלו יאושרו רק עם העתקת התוואי של הדרך.
- ניתן לתכנן בקו בניין 0 כנובע מתכנית בינוי, כולל קו בניין צדדי 0 בתנאי של קיר אטום ובנייה לפי תכנית בינוי משותפת למספר מגרשים. מירווח מיזערי בין מבנים במגרש: 5 מ' או לפי הקיים.
- (2) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.

פרק 4 : הוראות נוספות

16. הוראות ארכיטקטוניות :

16.01 הוראות עיצוב אדריכלי :

16.01.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור. בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו – גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.

16.01.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו תומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם.

16.01.03 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים.

16.01.04 גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, למעט סכנת חנייה למגורים ופרגולות, אשר יותרו מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה המקומית.

16.01.05 לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאיכלוס בתחום התכנית.

16.02 תנאים למתן היתרי בנייה :

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.

16.03 תכנית בינוי :

תכנית הבינוי תוגש בקנ"מ 1:250, תהיה מבוססת על תכנית המתאר ותכלול:

16.03.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.

16.03.02 התוויית דרכים בשטח התכנית כולל רחוב, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.

16.03.03 תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוח הכללי של השטח כגון - גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

17. תשתיות :

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל קווי השירותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השירות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

17.01 מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

17.02 ניקוז :

היתר בנייה יינתן לאחר שפתרון ניקוז נאות - אשר לדעת הוועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, במבנים ובפעילויות בשטחים הסמוכים - יאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

פיתוח השטח יאפשר זרימה חופשית של הנגר העילי, תוך מניעת חדירת מי - גשם למערכת הביוב. פתרון הניקוז יכול להיות ע"י עיצוב השטח, תעלות פתוחות או מערכות סגורות - בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים או לתעלת ניקוז יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות לדבר. הוועדה המקומית תורה למתזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעולות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל, ובהעדר קיום הוראותיה - רשאית הוועדה לבצען על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

הנגר העילי של שטחי התכנית לא יוזרמו לתעלות כבישים ארציים, לא של הדרך הקיימת מס' 66 ולא של הדרך המתוכננת מס' 66 המוסטת. הנגר העילי של שטחי התכנית יוזרם לאפיקים הראשיים הקיימים, ורק נגר מקומי שאין לו מוצא סביר אחר יוזרם ישירות למערכת הניקוז הקיימת של כביש 66 הקיים (כל עוד הוא בעינו), ולמערכת הניקוז החדשה של כביש 66 המתוכנן - בתאום עם מע"צ.

פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות באיזורים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח (1958). על תיקוני ותקנותיו. לגבי מתקנים מוצעים רשאית הוועדה המקומית לאשר היתרי בנייה, שימוש ופעילות בהתאם לתכנית הבינוי בלבד. תכניות ניקוז לשטח תכנית זו יוכנו בהתאם להנחיות סעיף זה:

17.02.01 : אפיקי ניקוז ראשיים

במסגרת תכנית המתאר מצויים ארבעה אפיקי ניקוז ראשיים ומוסדרים של רשות הניקוז קישון.

- נחל עוז, אגן היקוות 0.7 קמ"ר, עובר בתוך שטח הישוב הקיים.
- תעלה מס' 1 (אגן היקוות 7 קמ"ר) ונחל מיסקע (אגן היקוות 9 קמ"ר), עוברים בשטחים חקלאיים בין צומת מגידו לגבעת עוז, ותעלה מס' 3 (אגן היקוות 1.3 קמ"ר) עובר בשטחים חקלאיים מדרום לגבעת עוז. אלה חוצים את תוואי כביש 66 המתוכנן ואת הקיים המיועד לביטול.

1. נחל עוז בתחום תכנית (קו כחול) של הקבוץ

נחל עוז בתחום הישוב הקיים, מערבית לכביש 66 הקיים, הוסדר ב-1972 לספיקת תכן של 9 עד 12 מ"ק לשנייה (5% עד 2% הסתברות). האפיק הוסדר ברובו הגדול בחתך רחב, ומשתלב בנוי.

יש 5 מעברי מים, ושני המעברים המורדיים, בכביש 66 ובכביש הפנימי הקרוב, קטנים מדי.

בתכנית נכלל קטע זה ברצועת שטח פתוח רחבה, ברוחב מיזערי 16 מ', הכוללת את רצועת הנחל והעונה על צרכי הנחל הקיימים והצפויים.

פעולות עתידיות לאורך הנחל בקטע זה (במיוחד מעברי מים חדשים בכבישים המתוכננים) ולצידו – יותאמו לספיקת תכן של 1% הסתברות, 16 מ"ק לשנייה לפי מידע הידרולוגי מעודכן, הכל באישור רשות הניקוז.

2. אפיקי הניקוז הראשיים בשטחים החקלאיים ובחציית כביש 66

חציית כביש 66 המתוכנן תבוצע לפי הוראות מע"צ ובאחריותה, באישור רשות הניקוז.

עם ביטול כביש 66 הקיים והפיכתו לשטח חקלאי- תובטח רציפות התעלות המוסדרות, וקטעי החצייה בכביש 66 הקיים יצורפו לרצועות הנחל של רשות הניקוז.

ביתר קטעי האפיקים בשטחים החקלאיים אין שינוי במצב הקיים והם נשארים ברצועות הקיימות של רשות הניקוז.

17.02.02 : הוראות ניקוז אחרות

1. ניקוז לאורך כביש 66

הניקוז לאורך כביש 66 החדש יבוצע לפי הוראות מע"צ ובאחריותה, באישור רשות הניקוז.

תכניות מפורטות לביטול כביש 66 הקיים ולהפיכתו לשטח חקלאי חייבות לכלול התאמת מערכת הניקוז הקיימת לאורך הכביש ו/או ביטולה בהתאם לצורך.

2. הניקוז בתחום תכנית המתאר של האזור הבנוי

שינויי הייעוד המתוכננים שיש בהם להגדיל את כמויות הנגר – קטנים (כ-95 דונם מתוך כ-425 דונם שטח הישוב המתוכנן). שינויים אלה כוללים ברובם בנייה לא צפופה. אין בשינויים אלה כדי להגדיל משמעותית את כמויות וספיקות הנגר האמורות להגיע לאפיקי הניקוז הראשיים.

תכניות ניקוז בתוך שטחי הפיתוח ולהגנתם - יצורפו לתכניות הבינוי אשר יוגשו לוועדה המקומית. תכניות אלו יוכנו לפי מדדים רגילים ובתנאים המקומיים אין עבורן הנחיות מיוחדות.

3. שימור נגר

התנאים המקומיים אינם מתאימים ליישום שיטות שימור נגר על ידי התדרה ו/או הגברת חילחול מכוונים מהטעמים הבאים:

- בשטח התכנית ובמורד הטופוגרפי שלו לכיוון מזרח יש מי תהום גבוהים הגורמים נזקים ומחייבים פעולות ניקוז מיוחדות, ואין מקום להחמיר בעיות אלו.

- זרימות מכל אפיקי הניקוז של תכנית זו מנוצלות במאגרים של קבוץ גבעת עוז.

17.03 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בנייה הינו חיבור למערכת הביוב של קבוץ גבעת עוז, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תוכן תכנית ביוב לכל שטח התכנית. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול אזורי.

17.04 חשמל, תקשורת ותאורה ציבורית :

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל. כל קווי החשמל והחיבורים הראשיים יועברו בתוואי הדרכים.

כל קווי ומתקני התקשורת והכבלים, והחיבורים אל הבניינים, יותקנו בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ולפי תיאום ואישור חברת בזק וחברות הכבלים.

הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום התכנית, וכן תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום איזורי מגורים, מגורים מיוחד, מלאכה, תעשייה, בנייני ציבור, בנייני משק, שטח פרטי פתוח, ספורט ושרותים - הכל בהתאם לתכניות פיתוח ובאישור הוועדה.

17.05 הגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים.

בקרבת קווי חשמל עלילים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מיזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה

2.0 מ'
1.5 מ'
5.0 מ'
11.0 מ'
25.0 מ'

סוג קו החשמל

רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו
קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: אם באיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיזעריים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל

מרחק מיזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה

0.5 מ'
1.0 מ'
3.0 מ'

סוג הכבל

מתח נמוך עד 1000 וולט
מתח גבוה עד 33 ק"ו
מתח עליון עד 160 ק"ו

17.06 אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.

לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

יכנו מפרצים מיוחדים להצבת מכולות אשפה בתחומי האיזורים המיועדים למלאכה ולתעשייה.

17.07 דרכים :

17.07.01 דרך-מס' 66 תיסלל עפ"י נספחי התנועה לתכנית (5 גליונות). שינויים בקו אדום או בהסדרי תנועה בגלל בעיות תיפעול, בטיחות וכו' לא ייחשבו כשינוי לתכנית.

17.07.02 לא יינתנו היתרי בנייה בקרבת כביש מס' 66 הקיים (יישמר קו בניין 100 מ' מציר הכביש הראשי הקיים) כל עוד לא בוצע בפועל הכביש העוקף המוצע בתכנית.

סלילת דרך מס' 66 בתוואי החדש בחלקה הצפוני, המוצע בתכנית זו, מותנה בביצוע במקביל של חלקה הדרומי של דרך זו, הכלול בתכנית מפורטת בתחום מרחב תכנון מקומי שומרון.

ביצוע דרך מס' 66 החדשה יהיה באחריות מע"צ ובפיקוחו.

17.07.03 יתר דרכי התכנית:

תוואי הדרכים האחרות ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי שהתוואי המדוייק ייקבע בתכנית הבינוי לביצוע, שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. במסגרת תכניות הביצוע ישולבו פיתוח ושטחים מרוצפים בתחום הדרך, וכן ימוקמו מתקני איסוף אשפה וכו'. לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.

17.04.04 לא יוקטן רוחב זכות הדרך ולא תבוטל דרך מס' 66 הקיימת כל עוד אין דרך חלופית סלולה. ביטול והקטנת דרך מס' 66 הקיימת וסלילת הדרך החדשה מותנים באישור מע"צ לתכנית המפורטת.

17.08 רצועת רכבת לפי תמ"א 23 :

בתחום המצויין כרצועת רכבת מתוכננת לפי תמ"א 23 לא תותר כל בנייה למעט דרכים ותשתיות תת-קרקעיות, עד לגריעת תוואי זה מתחום התכנית. עם גריעת תוואי מס"ב תותר בנייה בהתאם למסומן ברקע התכנית בתחום רצועה זו. קו בניין לרצועת רכבת עד לגריעתה - 0 מ' מגבול הרצועה.

18. הוראות כלליות :

18.01 חלוקה :

1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מיזערי המצויין בטבלת הזכויות.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. במסגרת נספחי הבינוי יותרו תזוזות של בין 0.5 מ' ועד 1 מ' בגבולות האיזורים בתנאי שסה"כ השטח המיועד לפיתוח לא ישתנה.

18.02 הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט השטחים המיועדים לדרך מס' 66 אשר יירשמו לפי פקודת הדרכים ומס"ב.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה - יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

18.03 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

18.04 מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. הוועדה רשאית לאשר תוספת למבנים קיימים בהיתר, או למבנים הקיימים ללא היתר לפני אישורה של התכנית, בתנאים הבאים:

הבאים:

1. הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ו/או כל שטח ציבורי אחר.
 2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק.
- 18.05 מבנים להריסה :**
- הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.
- 18.06 תנאים לביצוע התכנית :**
- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ולתקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 18.07 היטל השבחה :**
- היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
- יזמי התכנית מתחייבים בזה שלא להגיש כל תביעה לוועדות בגין הפחתת מס' יח"ד בתכנית זו.
- 18.08 חנייה :**
- החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.
- 18.09 עתיקות :**
- בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח.
- 18.10 מיקלוט :**
- לא ינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.
- 18.11 כיבוי אש :**
- אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.
- 18.12 סידורים לנכים :**
- היתרי בנייה למבני ציבור יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 18.13 איכות הסביבה :**
- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יזמי התכנית יתקימו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים או אחרים.
- 18.14 נטיעות עצים ושמירתם :**
- הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לטעת עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים, במקומות שייקבעו ע"י הוועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. יבוצע שיקום נופי של החציבה שנעשית בתחום שמורת יער (תחום דרך מס' 66 מוצעת) בתאום עם קק"ל בפרוט שכולל תכנית נטיעה ע"ח מע"צ גם ביער הוותיק וגם ביער הצעיר.
- יוסדרו כניסות לדרכי שירות ליער מכיוון מזרח.
- שטחים כלואים בין כבישים שאינם משמשים לחקלאות יתואמו עם הקבוץ ליצירת יער משקי.

פרק 5 : מימוש התכנית

19. תקפות התכנית :

תוקפה של תכנית המתאר מיום אישורה ללא הגבלת זמן, זולת אם תוגש תכנית לשינוי מתאר בתחומה (כולו או מקצתו).

פרק 6 : חתימות

<p>א. ענבר אדריכלות ובנוי ערים בע"מ שקד, ד.ד. מנשה סלמנס. 06-6350049</p>	
<p>קיבוץ גבעת עוז</p>	

8903/2
 הודעה על אישור תכנית מס
 מורשמה בלקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

משרד הפנים מתוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכיח - 1965
 אישור תכנית מס. 8903/2
 ...עדה המיוחדת בתכנון ובניה החליטה
 ביום 13/8/03 לאשר את התכנית.
 יו"ר תוצרת המחוזית
 מנהלת האגף לתכנון מהאר
 מקומיות ומפורסות



אור שי

רשת העמקות אור שי

צילום מפות

יצוב גרפי

דפוס דיגיטלי

סניף מגדל היסק טל: 04-6540243

סניף כרמיאל (יער) טל: 04-9900001

סניף עפולה טל: 04-6401102

סניף ראש כנה טל: 04-6501130

E-mail: itc_tld@netvision.net.il